

財務委員會 工務小組委員會參考文件

補充資料

17EA – 九龍喇沙利道 1D 號喇沙小學重建計劃

引言

工務小組委員會委員在 2000 年 5 月 3 日會議上，審議有關 **17EA** 號工程計劃「九龍喇沙利道 1D 號喇沙小學重建計劃」的文件 [PWSC(2000-01)10]。會上，政府答允就下述事項提供資料－

- (a) **17EA** 號工程計劃的費用與一所標準小學(設有 36 間課室)建校費用的比較，以及這項工程計劃下擬建底層停車場的費用；
- (b) 採用 2000 年設計的學校提供的露天場地；以及
- (c) 喇沙書院與私人發展商完成土地交易所得收益的處置。

政府的回應

17EA 號工程計劃的費用與一所標準小學(設有 36 間課室)建校費用的比較

2. **17EA** 號工程計劃的預算費與一所標準小學(設有 36 間課室)的估計費用¹ 的比較載於附件 1。請各委員留意，**17EA** 號工程計劃的建築費用單位價格為每平方米 5,837 元，與政府所進行類似建校計劃的有關價格相若。

¹ 我們沒有為設有 36 間課室的小學制定標準設計，在本文件中作比較用途的「標準建校費用」，是以一所設有 30 間課室的小學的標準建校費用為根據，按比例估計得出。

關建底層停車場的費用

3. 在 **17EA** 號工程計劃下關建底層停車場的費用為 1,270 萬元，主要是「工地平整工程」(460 萬元)、「建築工程」(450 萬元)和「屋宇裝備」(150 萬元)方面的費用。我們須作出這樣的安排，是為要增加 **17EA** 號工程計劃下重建學校所提供露天場地的面積，把為每名學生提供的露天場地由 0.96 平方米增至 1.25 平方米(現行的規劃標準為每名學生兩平方米)。建築署署長認為底層停車場的建造費用合理。

4. 政府在策劃日後的建校計劃時，若擬建學校可提供的露天場地遠低於每名學生兩平方米的規劃目標，以及關建底層停車場的費用不會過份昂貴，當會就個別建校計劃積極考慮採用類似的做法。

採用 2000 年設計的學校提供的露天場地

5. 採用 2000 年設計，並已獲財務委員會批准的建校計劃，所興建學校提供的露天場地的資料載於附件 2。這類學校共有 45 所。

6. 各委員會留意到，在採用 2000 年設計的建校計劃中(45 項計劃中的 44 項)，絕大部分計劃興建的學校為每名學生提供的露天場地均超過、達到或非常接近兩平方米的規劃目標。事實上，有 31 項建校計劃可為學生提供兩平方米以上的露天場地，其中七項為每名學生提供的露天場地更達三平方米或以上。另外，有八項建校計劃礙於校址面積所限，可提供的露天場地略低於規劃目標，這些學校為每名學生提供的露天場地為 1.7 平方米至 1.9 平方米不等。另一項在粉嶺進行的建校計劃(**255EP** 號工程計劃)為每名學生提供的露天場地僅為 1.3 平方米。這是由於校址面積只得 3 005 平方米，遠較一所設有 24 間課室的學校的 4 700 平方米標準校址面積細小(有關的校舍平面圖載於附件 3)。雖然該校的校址面積細小，我們仍在該址興建一所設有 24 間課室的學校。這是由於該址附近多所半日制學校開設的班級數目已達到最高限額(上下午校已各開設 24 班或以上)。為此，我們實有需要利用該幅土地興建這所學校，俾能讓鄰近的一所半日制學校轉辦全日制。為了在這所新校提供更多露天場地，我們已把通常設於校園內的停車位改設於學校附近的地方。

喇沙書院與私人發展商完成土地交易所得收益的處置

7. 喇沙書院是在 1978 年校方與私人發展商完成土地交易後重建的；這宗交易符合該校的批地條款。根據重建協議的條文，發展商可在校址的部分地方興建住宅樓宇，而作為交換條件，發展商同意興建新校舍，並向校方提供 800 萬元，作為遷校費用，以及新校舍內各項非標準設施的維修保養費用(這方面的費用並非由政府承擔)。

8. 上文第 7 段所載的資料與 **17EA** 號工程計劃的撥款申請完全無關，這是由於 **17EA** 號工程計劃是為了達到政府推行小學全日學制的政策目標而進行的。根據既定政策，無論有關辦學團體的財政狀況如何，政府也須負責撥款進行這項工程計劃和類似的重建或遷建計劃。

教育統籌局
2000 年 5 月

**標準小學(設有 36 間課室)建校計劃的估計費用與
17EA 號工程計劃的預算費的比較**

興建一所設有 36 間 課室的標準小學 的估計費用*		17EA
百萬元 (按 1999 年 12 月 價格計算)		
(a) 拆卸工程和暫時遷置 課室工程	不適用	11.39 (見註 A)
(b) 工地平整工程	不適用	10.17 (見註 B)
(c) 打樁工程	11.05	15.73 (見註 C)
(d) 建築工程	60.80	65.15 (見註 D)
(e) 屋宇裝備	14.13	18.75 (見註 E)
(f) 渠務和外部工程	11.05	8.45 (見註 F)
(g) 顧問費	不適用	4.56 (見註 G)
(h) 家具和設備	不適用	5.50 (見註 H)
(i) 應急費用	10.71	13.97
總計	107.74	153.67
(j) 建築面積	12 843 平方米	14 373 平方米
(k) 建築費用單位價格 {[(d)+(e)]÷(j)}	每平方米 5,834 元	每平方米 5,837 元

* 估計一所設有 36 間課室的標準小學的建校費用時所假設的事項

1. 估計費用時，是假設無須進行拆卸工程。
2. 估計費用時，是假設建校地點的土地狀況並不複雜，而且沒有異常的環境限制。實施特定的紓減環境影響措施，如安裝隔音窗、裝置空氣調節設備和建造實心圍牆，以消滅學校所受的噪音影響所需的費用，並不包括在內。

3. 無須進行工地平整工程／土力工程，因為在一般情況下，這些工程會在工地交付有關方面進行建校工程前，由其他政府部門以另一項工程撥款進行。
4. 打樁費用是假設可進行撞擊式打樁，並根據把 112 枝鋼製工字樁打至平均 30 米的深度計算得出。這項費用還包括樁帽、連接樑和測試的費用，但處理填海土地填土所引致的負表面摩擦力問題所需的費用，則不包括在內。
5. 渠務和外部工程費用是按工地面積為 7 570 平方米、設有 36 間課室的標準小學所需的費用計算，而用作興建學校的工地大致平坦，沒有複雜的土力問題，亦無須改移公用設施等(即一個新發展區工地)。
6. 無須聘用顧問服務。
7. 家具和設備費用不計算在內，因為這筆費用通常是由辦學團體承擔。
8. 作比較用途的標準建校費用須定期檢討。我們會檢討標準建校費用，有需要時並會予以修訂，供日後的工程計劃作為依據。

註

- A. **17EA** 號工程計劃是在原址重建一所現有學校，故須進行拆卸工程。施工初期，現有校舍八間課室須予拆卸。此外，為確保新校舍建造期間，學生可如常在學校上課，現有校舍須略為改建，以暫時遷置這八間課室。拆卸八間課室的費用約為 850 萬元，而暫時遷置這八間課室的費用則約為 290 萬元。
- B. 基於下述兩個原因，**17EA** 號工程計劃須進行工地平整工程。第一，工地並非位於平地上，故須進行一些挖掘工程，以整平工地。第二，**17EA** 號工程計劃的工地面積，較興建一所設有 36 間課室的小學所需的工地面積小約 1 000 平方米。為提供足夠地方，特別是為大概 1 440 名學生提供露天場地，停車場必須建於重置的足球場／籃球場下面。這個設計涉及額外的挖掘工程，因而需付工地平整工程費用。

- C. 根據 **17EA** 號工程計劃的工地勘測工作所得的結果，由於部分工地土質的關係，樁柱須打入地底較深的地方。此外，打樁工程不會在暑假期間完成，在 2000 年 9 月新學期開課後仍須繼續施工。為減低噪音和減輕工程對學生造成的滋擾，約有 25% 樁柱的打樁工程須採用預先在地面鑽孔的方式進行，而這種打樁方法所需的費用較為高昂。

預先在地面鑽孔的打樁方法是非撞擊式打樁法的一種，其中一個目的，是減低工程對附近地方造成的噪音滋擾。我們在其他建校計劃中，包括學校改善計劃下的建校計劃，也有採用非撞擊式打樁法，以減輕學生所受的噪音滋擾。我們會按情況所需，在日後的建校計劃中採用這種打樁法。

- D. 由於 **17EA** 號工程計劃須關建底層停車場，加上校舍採用「雙邊走廊」設計，建築費用因而較高。

停車場必須建於底層，理由是停車場如建於地面，學校可為每名學生提供的露天場地僅得 0.96 平方米²，遠低於每名學生兩平方米的規劃目標。如關建底層停車場，學校為每名學生提供的露天場地便可增至 1.25 平方米。

此外，校舍採用「雙邊走廊」設計(即走廊兩旁均設置教學室和輔助設施)。這是一個密集的建築設計，用以配合面積比較細小的校址。

- E. **17EA** 號工程計劃的屋宇裝備費用較高，理由如下一

- (i) 由於校舍採用「雙邊走廊」設計，故須加設花灑和相關設施，以符合消防安全規定，屋宇裝備費用因而較高(175 萬元)。
- (ii) 初步環境檢討的結果確定，主要的環境問題是界限街和喇沙利道的交通噪音。為盡量減低交通噪音所造成的影響，我們會在 31 間課室、兩間輔導教學室和四間特別室安裝空氣調節設備 (135 萬元)。
- (iii) 由於 **17EA** 號工程計劃會關建底層停車場，屋宇裝備費用因而較高(152 萬元)。

- F. 由於 **17EA** 號工程計劃的工地面積，較一所設有 36 間課室的標準學校應有的工地面積細小，渠務和外部工程費用因而較低。

² 按照現行做法，停車場的地方一概不作露天場地計算。

- G. **17EA** 號工程計劃的顧問費總額估計約為 1,000 萬元。招標前的顧問費約為 593 萬元，招標後的顧問費則約為 456 萬元。就招標前的顧問費，我們按照現行做法，在基本工程儲備基金整體撥款分目 **8100QX** 項下撥款支付。
- H. 就 **17EA** 號工程計劃，由於有關學校為一所現有的半日制學校，將會轉辦全日制，重建學校的家具和設備費用因而會由政府承擔，估計在這方面需費 550 萬元。

採用 2000 年設計的學校為每名學生提供的露天場地

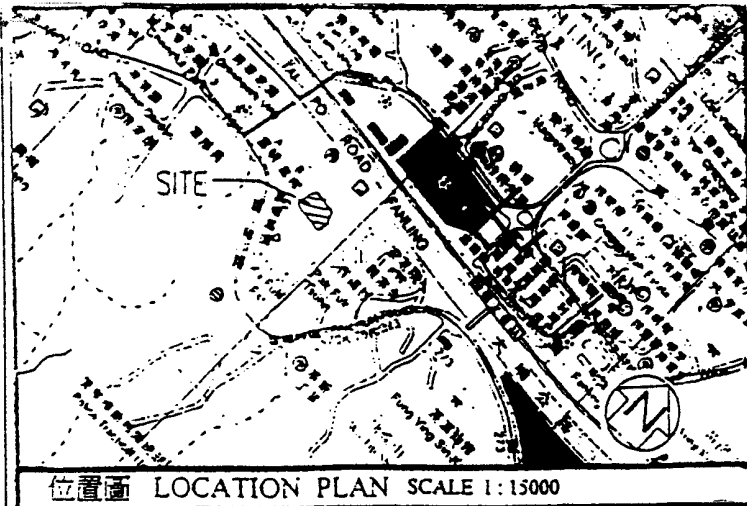
小學

工程計劃編號	工程計劃名稱	工務小組委員會會議日期	預定完工日期	為每名學生提供的露天場地(平方米)
226EP	筲箕灣愛秩序灣填海區的 1 所小學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	2.5
239EP	鴨脷洲海怡半島 2 所設有 24 間課室的小學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	2.0
244EP	觀塘樂華邨 1 所設有 24 間課室的小學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	1.7
245EP	大角咀西九龍填海區的 1 所小學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	2.8
246EP	小西灣的 1 所小學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	1.9
248EP	天水圍第 31 區的 1 所小學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	2.7
249EP	青衣第 1 區的 1 所小學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	3.0
250EP	油麻地西九龍填海區的 1 所小學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	2.6
251EP	葵涌石蔭邨第 2 期的 1 所小學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	2.6
253EP	沙田第 90B 區的 1 所小學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	2.9
254EP	沙田第 100 區的 1 所小學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	2.7
255EP	粉嶺第 39A 區 1 所設有 24 間課室的小學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	1.3
257EP	寶琳道寶琳道房屋發展計劃第 1 期的 1 所小學	1998 年 11 月 25 日	2001 年 5 月	2.8
238EP	沙田第 77 區的 1 所小學	1998 年 12 月 16 日	2000 年 8 月	3.1
260EP	油塘邨重建計劃第 2 期的 1 所小學	1998 年 12 月 16 日	2000 年 11 月	2.4
259EP	東涌第 31 區的 1 所小學	1999 年 1 月 20 日	2002 年 7 月	1.9

工程計劃 編號	工程計劃 名稱	工務小組 委員會 會議日期	預定完工 日期	為每名學生 提供的 露天場地 (平方米)
247EP	九龍塘 2 所設有 24 間課室的小學	1999 年 5 月 26 日	2001 年 7 月	1.9
262EP	愛秩序灣第 4 期公共屋邨 1 所設有 24 間課室的小學	1999 年 6 月 2 日	2002 年 5 月	2.7
233EP	黃埔花園的第四所小學	1999 年 6 月 16 日	2001 年 5 月	1.7
263EP	天水圍第 27 區的 1 所小學	1999 年 6 月 16 日	2001 年 6 月	2.0
264EP	天水圍第 101 區的第二所小學	1999 年 6 月 16 日	2002 年 12 月	2.0
258EP	屯門第 29 區的 1 所小學	1999 年 10 月 20 日	2001 年 7 月	2.4
265EP	九龍紅磡灣的 1 所小學	1999 年 10 月 20 日	2001 年 7 月	3.0
269EP	九龍蒲崗村道的 3 所小學	1999 年 10 月 20 日	2001 年 6 月	4.0
270EP	柴灣怡順街的 1 所小學	1999 年 10 月 20 日	2001 年 6 月	2.5
271EP	粉嶺第 44 區的 1 所小學	1999 年 10 月 20 日	2001 年 6 月	2.1
266EP	元朗建德街的 1 所小學	2000 年 1 月 26 日	2001 年 7 月	2.1
278EP	秀茂坪邨第 9 期的 1 所小學	2000 年 1 月 26 日	2001 年 12 月	2.7
232EP	荔枝角邨第 4 期的 1 所小學	2000 年 5 月 17 日	2002 年 7 月	3.1
273EP	深水埗發祥街的 1 所小學	2000 年 5 月 17 日	2002 年 7 月	3.1
13EA	九龍農圃道 1 號協恩小學重建工程	1999 年 2 月 24 日	2001 年 7 月	1.9
B195EP	天水圍第 110 區的 1 所小學	1998 年 2 月 11 日	2001 年 6 月	2.0
B196EP	天水圍第 105 區的 1 所小學	1999 年 1 月 20 日	2001 年 1 月	2.5
B201EP	元朗天水圍第 101 區的 1 所小學	1999 年 4 月 28 日	2001 年 5 月	2.9

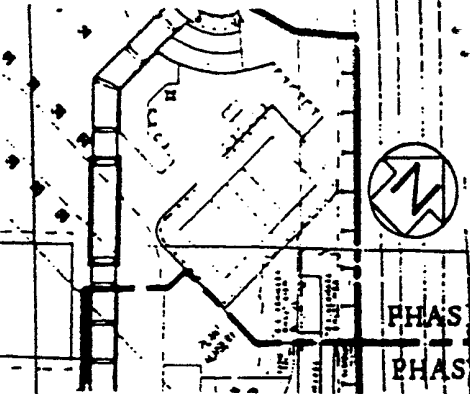
中學

工程計劃 編號	工程計劃 名稱	工務小組 委員會 會議日期	預定完工 日期	為每名學生 提供的 露天場地 (平方米)
224ES	油麻地西九龍填海區的 1 所中學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	2.6
225ES	青衣牙鷹洲的 1 所中學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	2.2
226ES	沙田第 90 區的 1 所中學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	2.7
227ES	沙田第 77 區的 1 所中學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	2.3
228ES	觀塘樂華邨的 1 所中學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	1.7
229ES	小西灣的第四所中學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	2.0
231ES	大角咀西九龍填海區的 1 所中學	1998 年 10 月 7 日	2000 年 8 月	2.9
206ES	粉嶺第 40 區的 1 所中學	1998 年 12 月 16 日	2000 年 8 月	2.8
235ES	深水埗發祥街的 2 所中學	2000 年 5 月 17 日	2002 年 7 月	3.1
B165ES	天水圍第 110 區的 1 所中學	1998 年 2 月 11 日	2001 年 6 月	1.9
B169ES	元朗天水圍第 101 區的 1 所中學	1999 年 4 月 28 日	2001 年 5 月	2.8



位置圖 LOCATION PLAN SCALE 1:15000

EXISTING COVERED WALKWAY



PHAS
PHAS

CONSTRUCTION OF A 3M HIGH SOLID FENCE WALL AT THE NORTHERN SIDE OF THE SITE BOUNDARY
在地盤向北面興建一幢3米高實心圍牆

PROVISION OF INSULATED WINDOWS AND AIR-CONDITIONING TO 4 SPECIAL ROOMS ON 2/F & 3/F AT THE SOUTH-EASTERN AND NORTH-WESTERN OF THE SPECIAL ROOM BLOCK
在特別室大樓向東南面及西北面2樓與3樓之三間特別教學室安裝隔音玻璃窗和空氣調節

PROVISION OF INSULATED WINDOWS AND AIR-CONDITIONING TO 15 CLASSROOMS FROM 1/F TO 6/F AT THE NORTH-EAST FACADE OF THE CLASSROOM BLOCK.
在課室大樓向東北面由1樓至6樓之十五間課室安裝隔音玻璃窗和空氣調節

SITE AREA = 3029 s.m. (approx.)
擬建小學 (二十四間課室)
PROPOSED PRIMARY SCHOOL (24 Classroom)


CONSTRUCTION OF A 3M HIGH SOLID FENCE WALL AT THE SOUTH-EASTERN SIDE OF THE SITE BOUNDARY
在地盤向東南面興建一幢3米高實心圍牆

嘉福邨
KA FUK ESTATE

CONSTRUCTION AREAS VIA KA FUK ESTATE

EXISTING CARPARK KIOSK

CAO Ref. 5355/KE101--1:1000

title 255EP 粉嶺第三十九甲區之二十四間課室小學 A 24 CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT AREA 39A, FANLING	drawn by M.F. WONG	date 5.8.98	drawing no. AB/5869/XG101	scale 1:1000
	approved JUANA CHAN	date 5.8.98		
	office ARCHITECTURAL BRANCH			 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT